Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Rok X. Kraków, styczeń 1938. Nr. 1.

INFORMATOR

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa

Adres Redakcji i Admin.: KRAKÓW, UL. ŚW. MARKA 20. TELEFON 146-78.

Biblioteka Jagiellońska 1002113899

Członkowie Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa otrzymują »Informator« bezpłatnie.

Czy nastąpi obniżka stopy procentowej od pożyczek hipotecznych w K. K. O.?!

Nie ulega wątpliwości, że Komunalne Kasy Oszczędności są instytucjami społecznymi, spełniającymi swe gospodarczo społeczne zadanie, polegające na udzielaniu pożyczek krótko i długoterminowych, zbieraniu oszczędności szerokich mas społeczeństwa, zapewniając mu pewność i bezpieczeństwo lokaty kapitału, oraz na spełnianiu różnych innych czynności bankowych, na warunkach korzystniejszych niż inne instytucje prywatne obliczone na zysk, podczas gdy rentowność K. K. O. obliczona jest w zasadzie w ten sposób, aby pokrywała koszta utrzymania tej instytucji z pewną nie wielką nadwyżką.

Przyznać należy, że Komunalne Kasy Oszczędności spełniają swe gospodarczo-społeczne zadanie i cieszą się zaufaniem społeczeństwa.

Wydaje się zatem dziwnym i niezrozumiałym, dlaczego K. K. O. zajmują nielojalne stanowisko wobec swoich dłużników hipotecznych, pobierając nadal wysoką stopę procentową od udzielanych pożyczek, mimo ustawowego obniżenia odsetek od wkładów.

Ministerstwo Skarbu zgodnie z ogólno-społecznym interesem, oraz celem ożywienia życia gospodarczego przez skierowanie wolnych kapitałów pieniężnych na rynek lokacyjny, uzdrowienia rynku papierów wartościowych, i naprawy struktury rynku kapitałowego i pieniężnego, — rozporządzeniem z 25 VI 1937 (Dz. U. R. P. Nr. 50, poz. 387) o najwyższych granicach odsetek od wkładów i innych lokat pieniężnych w komunalnych kasach oszczędności i spółdzielniach obniżyło stopę procentową od wkładów tychże instytucjach do 5% wzgl. 5½% w stosunku rocznym, a to z mocą obowiązującą od dnia 1. sierpnia br.

Obecnie nastąpiło rozporządzeniem Ministerstwa Skarbu z dnia 15 grudnia 1937 dalsze obniżenie tejże stopy procentowych od wkładów o pół procent, mianowicie maksymalną granicę ustalono na 4½% dla kas, których suma wkładów przekracza 3,000.000 zł. względnie 5% dla tych kas, których suma wkładów wymienionej kwoty nie przekracza, — z mocą obowiązującą od 1. stycznia 1938.

Należało się zatem spodziewać, że zgodnie z intencją pierwszego już rozporządzenia oraz zgodnie ze swym społecznym zadaniem, K. K. O. obniżą stopę procentową, pobieraną od pożyczek hipotecznych proporcjonalnie do obniżki stopy proc. od wkładów, aby wyrównać marżę.

Godzi się zauważyć, że na usilne starania i interwencje zarówno Towarzystw realności jak i całego szeregu dłużników hipotecznych jeszcze przed ukazaniem się wymienionego rozporządzenia z dnia 25 czerwca 1937 r., Komunalne Kasy Oszczędności, a w szczególności K. K. O.

Życzenia Szczęśliwego Nowego Roku

składa

Redakcja Informatora.

m. Krakowa, odmawiały obniżenia stopy procentowej od pożyczek hipot., uzasadniając swoje stanowisko tym, że pobierane odsetki w stosunku do płaconych przez Kasę od wkładów nie mogą być niższe, zaś każdorazowe ustalanie wysokości odsetek od wkładów należy do ustawodawstwa państwowego.

Skoro zatem wymienionymi rozporządzeniami obniżone zostały odsetki od **wkładów, nic nie może usprawiedliwić pobieranie przez K. K. O. nadal procentów w pierwotnej wysokości.**

Widocznym jest, że ten stan rzeczy jest dla ogółu dłużników hipotecznych krzywdzący, zważywszy przy tym zmniejszenie rentowności domów w szczególności tzw. starych, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, moratorium dla bezrobotnych i t. p., które nie przynoszą dochodu w wysokości pobieranych przez K. K. O. odsetek. Stan ten anormalny, spowodować może przykre konsekwencje dla własności nieruchomej, a tym samym dla całego życia gospodarczego.

Nie od rzeczy będzie nadmienić, że skutkiem braku Towarzystwa Kredytowego Miejskiego w Krakowie, właściciele realności zdani są w zupełności na kredyt w K. K. O., które nie powinny wykorzystywać swego monopolistycznego stanowiska.

—§—

Losy projektu zmiany ustawy o ochronie lokatorów

Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów po szczegółowym zapoznaniu się z sytuacją mieszkaniową w Polsce, uznał za konieczne sukcesywne zniesienie ochrony lokatorów.

Poniżej podajemy pierwotny tekst rządowego projektu zmiany ustawy o ochronie lokatorów:

Dział I Obniżenie komornego.

Art. 1. Obniżenie komornego, przyznane art. 1 i 2 dekretu Prezydenta Rzeczpospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 504) przedłuża **się na czas od dnia 1 grudnia 1937 r. do dnia 31 grudnia 1938 r.**

Dział II.

Zmiany ustawy o ochronie lokatorów

Art. 2. W ustawie z dnia 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 39, z r. 1936, poz. 297) wprowadza się zmiany następujące:

1) w art. 2 lit. l) i m) otrzymują brzmienie następujące:

„l) mieszkania złożone:

1) z sześciu pokojów i większe z dn. 1 grudnia 1935 r.,

2) z 5 pokojów — z dn. 30 VI. 1938.

3) z 4 pokojów — z dn. 30 VI. 1939,

4) z 3 pokojów — z dn. 30 VI. 1940.

5) z 2 pokojów — z dn. 30 VI. 1941.

6) z 1 pokoju — z dn. 30 VI. 1942.

7) z innych pomieszczeń mieszkalnych — z dniem 30 czerwca 1943 r.

Mieszkania powstałe z przebudowy mieszkania, dokonanej po dacie wyjęcia go z pod działania tej ustawy, nie podlegają jej przepisom, choćby ze względu na ilość pokojów nie były jeszcze wyjęte z pod jej działania;

m) lokale zajęte:

1) przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym zostały zaliczone na rok 1935 do przedsiębiorstw przemysłowych I do VI kategorii lub przedsiębiorstw handlowych I do III kategorii — z dniem 1. grudnia 1935 r.;

2) przez inne przedsiębiorstwa handlowe lub przemysłowe — **z dniem 30. czerwca 1939 r.“;**

2) w art. 2 po przepisie oznaczonym lit. o) dodaje się przepis p) o brzmieniu następującym:

„p) wszelkie samoistne pomieszczenia niemieszkalne, jeżeli są zajęte przez przedsiębiorstwa handlowe i przemysłowe oraz ogrody i place, nie stanowiące przynależności mieszkania — z dniem 30. czerwca 1939 r.“;

3) art. 15, 16 i 17 otrzymują brzmienie następujące:

„Art. 15. (1) Sąd uwzględniając stosunki gospodarcze lokatora, w szczególności pozostawanie bez pracy albo **nieodpowiednią porę opróżnienia przedmiotu** najmu, może na wniosek lokatora **odroczyć termin opróżnienia do sześciu miesięcy;** jeżeli eksmisję orzeczono z przyczyny przewidzianej w art. 11 ust. 2 lit. a), termin ten może być przedłużony na dalsze sześć miesięcy.

(2) Sąd na wniosek lokatora **zawiesi eksmisję** z mieszkania jedno lub dwupokojowego, jeżeli orzeczono ją tylko z przyczyny przewidzianej w art. 11 ust. 2 lit. a), a lokator pozostaje bez pracy.

(3) Dla zbadania stosunków gospodarczych pozwanego sąd ma prawo zbierać dowody z urzędu.

(4) Jednocześnie z zawieszeniem eksmisji z powodu braku pracy w myśl przepisu ust. (2), sąd zawiadomi o tym właściwe publiczne biuro pośrednictwa pracy oraz zarząd gminy miejsca zamieszkania bezrobotnego.

Art. 16.)1) **Sąd na wniosek wynajmującego może pozbawić lokatora pozostającego bez pracy prawa korzystania** z moratorium mieszkaniowego, przewidzianego w art. 15, **jeśli zostanie wykazane, że posiada on inne źródła dochodu,** niezbędnego do utrzymania, podnajmuje zajmowane mieszkanie w całości lub części, albo, że członkowie jego rodziny razem z nim mieszkający, mają pracę lub inne źródła dochodu niezbędnego do utrzymania.

(2) Lokator, który z powodu braku pracy korzysta z moratorium mieszkaniowego, przewidzianego w art. 15, traci także to prawo, jeżeli otrzyma pracę lub jeśli nie przyjmie odpowiedniej pracy, wskazanej mu przez publiczne biuro pośrednictwa pracy, chyba że odmowa dotyczy pracy w zakładach objętych strajkiem lub lokautem. Pracę uważa się za odpowiednią, jeżeli odpowiada ogólnie przyjętym w danej miejscowości warunkom, kwalifikacjom bezrobotnego, jeżeli nie jest niebezpieczna ani dla jego zdrowia ani moralności, jeśli jest opłacana wystarczająco według norm przyjętych w danej miejscowości, w danym okręgu lub zawodzie i nie zagraża bezrobotnemu poważną przeszkodą przy powrocie do swej pracy zarobkowej.

(3) Lokator traci również prawo do korzystania z moratorium mieszkaniowego z art. 15, **jeżeli w tej samej miejscowości dostarczono mu innego mieszkania.**

Art. 17 (1) Sąd na wniosek lokatora może według własnego uznania i z uwzględnieniem położenia obu stron odroczyć termin płatności zaległego komornego w całości lub w części na czas określony oraz rozłożyć na raty spłatę zaległego komornego, jeśli lokator czerpie dochody jedynie z pracy, a jego za-

robek miesięczny, gdy żyje samotnie, nie przekracza złotych 80, a gdy utrzymuje rodzinę — złotych 120.

(2) Wniosek o odroczenie można złożyć przed terminem płatności i tylko co do komornego, którego czas płatności ma nadejść w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku.

(3) Jeżeli bezrobotny, zajmujący mieszkanie jedno lub dwupokojowe z powodów, wymienionych w artykule poprzedzającym, utracił prawo korzystania z moratorium udzielonego mu na podstawie art. 15, ust. (2), zaległe komorne z mocy prawa ulega rozłożeniu na raty płatne w wysokości 25% bieżącego komornego w terminach jego płatności.

(4) Odroczenie terminu zapłaty myśl ust. (1) i (3) uchyla skutki zwłoki z art. 11 ust. 2 lit. a). Eksmisja zawieszona w myśl art. 15 ust. (2) może być podjęta gdy lokator dopuści się zwłoki w uiszczeniu rat zaległości i bieżącego komornego w sposób stanowiący ważną przyczynę odstąpienia od umowy w myśl art. 11 ust. 2 lit. a)".

4) po art. 17 dodaje się nowy artykuł 17a w brzmieniu następującym:

„Art. 17a. (1) **Sąd rozstrzyga w trybie postępowania niespornego (incydentalnego)** o wysokości komornego podstawowego i opłat dodatkowych, o zezwoleniu lokatorowi na odstąpienie bezpłatne praw najmu, o zawieszeniu eksmisji bezrobotnego z mieszkania, o odroczeniu terminu zapłaty komornego, o utracie prawa do korzystania z moratorium mieszkaniowego oraz o sprzeciwie właściciela domu przeciw odstąpieniu przez Skarb Państwa lokalu zajętego w cudzym budynku, jeżeli sprawy te nie są przedmiotem ustalenia w toku procesu lub w postępowaniu egzekucyjnym.

(2) Właściwy jest sąd grodzki powołany do rozstrzygania sporów z umowy najmu.

(3) Na obszarze mocy obowiązującej ustawy z dnia 17 maja 1898 r. w sprawach sądownictwa niespornego (Dz. U. Rzeszy 1898 r. str. 339, 771) przeciw orzeczeniu wydanemu w tych sprawach służy zażalenie natychmiastowe.

(4) W postępowaniu niespornym (incydentalnym) nie ma środka odwoławczego do Sądu Najwyższego".

Dział III. Odroczenie eksmisji.

Art. 3. (1) W sprawach o eksmisję **z mieszkań, lokali handlowych lub przemysłowych oraz pomieszczeń wyjętych** z pod ochrony na podstawie przepisów art. 2 lit. l) pkt. 2)—7), lit. m) pkt. 2) oraz lit. p) ustawy o ochronie lokatorów sąd na wniosek najemcy — uwzględniając stosunki gospodarcze najemcy i wynajmującego, w szczególności położenie najemcy, w jakim znalazłby się w razie wykonania eksmisji, dokonanych przezeń inwestycyj jeszcze niezamortyzowanych, czas trwania najmu, **wysokość płaconego dotychczas czynszu oraz wysokość żądanej przez wynajmującego podwyżki czynszu — może termin wydania przedmiotu najmu odroczyć na okres nie dłuższy niż dwa lata od daty wyjęcia lokalu z pod ochrony.**

(2) Sąd może tylko raz jeden odroczyć termin wydania przedmiotu najmu.

(3) Sąd winien przed rozstrzygnięciem wniosku skłaniać strony do zawarcia umowy najmu, jeżeli przyczynę eksmisji stanowi brak zgody co do wysokości czynszu.

(4) W braku umowy co do wysokości czynszu — wynajmujący ma prawo pobierać go do upływu terminu, na który odroczono wydanie przedmiotu najmu w wysokości, jaka obowiązywała strony w chwili wyjęcia lokalu z pod ochrony.

Art. 4. (1) Przepisów artykułu poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wynajmujący odstąpił od umowy najmu z przyczyn, przewidzianych w art. 382 i 388 kodeksu zobowiązań, bądź jeżeli opróżnienie lokalu potrzebne jest wynajmującemu dla wzniesienia nowej budowli.

(2) Najemca traci prawo do korzystania z udzielonego mu odroczenia terminu wydania przedmiotu najmu, jeżeli po udzieleniu odroczenia nastąpią wymienione w ust. (1) okoliczności wyłączające stosowanie przepisów artykułu poprzedzającego.

Art. 5. (1) Rozporządzenie Rady Ministrów może w poszczególnych miejscowościach lub obszarach Państwa odroczyć termin wydania przedmiotu najmu mieszkań wymienionych w art. 2 lit. l) pkt. 6) i 7) ustawy o ochronie lokatorów na okres nie dłuższy niż dwa lata od daty wyjęcia tych lokali z pod ochrony.

(2) Przepis art. 3 ust. (4) i art. 4 stosuje się odpowiednio.

Dział IV. Przepisy końcowe.

Art. 6. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych, a co do art. 1 także innym właściwym ministrom, o ile chodzi o wysokość komornego w budynkach, nie podlegających ochronie lokatorów o należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorialnego, zakładów ubezpieczeń społecznych oraz innych instytucji prawa publicznego.

Art. 7. (1) Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

(2) Przepisy jej, z wyjątkiem art. 1 w zakresie oznaczonym w artykule poprzedzającym, nie obowiązują na obszarze województwa śląskiego.

Powyższy projekt był rozpatrywany przez **Komisję Prawniczą Sejmu**, która to Komisja przeprowadziła **poprawki**, a mianowicie **odrzuciła likwidację ochrony** w **stosunku do mieszkań jedno- i dwu-pokojowych, a w stosunku do mieszkań trzy-pokojowych** w tym sensie, że choć w zasadzie ustaliła termin likwidacji na dzień 30 czerwca 1940, wprowadziła jednak postanowienie, że **Rada Ministrów może ten termin przedłużyć jeszcze o lat dwa.**

Na plenum Sejmu, po wyczerpującej dyskusji został pow. projekt wraz z poprawkami sejmowej Komisji Prawniczej **przyjęty z tym tylko, że obniżka komornego ma być przedłużona do 31. marca 1939 r.**

Z powyższego widoczne, że poprawki sejmowe bardzo silnie zredukowały działanie projektowanej ustawy, biorąc pod uwagę, że większość mieszkań stanowią mieszkania małe.

Następnie w dniach 28. i 29. grudnia ub. r. projekt był przedmiotem obrad **Komisji Prawniczej Senatu.** Tutaj uchwalono **przedłużyć obniżkę komornego do 31. grudnia 1938** zgodnie z pierwotnym projektem a nie do 31. marca 1939, jak to

uchwalił Sejm. Uchwalono dalej, że począwszy **od 1. stycznia 1939 wysokość komornego wzrastać będzie co kwartał** o 2½% podstawowego komornego, aż do osiągnięcia pełnego podstawowego komornego, dodając do art. 1. w brzmieniu przyjętym przez Sejm nowy ustęp oznaczony p. 2. — Oprócz tego uchwalone zostały poniższe rezolucje:

I.

„Zważywszy na konieczność możliwie szybkiego rozwiązania zagadnienia dostarczania dla świata pracy odpowiednich mieszkań, Senat wzywa Rząd do przedłożenia programu finansowania budownictwa mieszkań małych, tj. nie większych ponad dwa pokoje z kuchnią, w takich rozmiarach, aby stworzyć na rynku mieszkaniowym taką sytuację, iżby ustawy o ochronie lokatorów nie było potrzeba.

Program winien obejmować: 1) finansowanie budownictwa publicznego przez kierowanie do budownictwa mieszkaniowego środków z budżetu państwowego i innych osób publiczno-prawnych, a zwłaszcza instytucji ubezpieczeń społecznych oraz instytucji asekuracyjnych na życie i dożycie, 2) finansowanie budownictwa prywatnego przy pomocy kredytów na warunkach ulgowych, udzielanych przez B. G. K. i przy pomocy ulg podatkowych, 3) stworzenie udogodnień dla budownictwa domów robotniczych przez przedsiębiorstwa, powstające w ośrodkach, nierozbudowanych dostatecznie. Przy przyznawaniu i udzielaniu kredytów należy dążyć do wyeliminowania użycia tych środków dla budowy mieszkań większych, przeznaczając je przede wszystkim na budowę mieszkań nie większych, niż dwa pokoje z kuchnią o ile nie są luksusowo wyposażone.

Równocześnie Senat wzywa rząd do przedłożenia projektu nowelizacji przepisów o ulgach przy wymiarze podatku dochodowego w tym kierunku, aby ulgami tymi było objęte wyłącznie budownictwo mieszkań małych, nie większych, niż dwa pokoje z kuchnią i to bez luksusowego wykończenia przy szczególniejszym uprzywilejowaniu tego rodzaju budowli, zaopatrzonych w schrony przeciwgazowe.“

II.

„Senat wzywa rząd do poczynienia kroków, mających na widoku powołanie do życia inspekcji mieszkaniowej, opartej o zasady, uwidocznione w dekrecie Naczelnika Państwa o nadzorze mieszkaniowym z 18 stycznia 1919 r.“.

W tym stanie rzeczy projekt wszedł pod obrady **plenum Senatu** w dniu 4-go stycznia br. — W Senacie spotkał się ze stanowczym sprzeciwem całego szeregu Senatorów tak, że w rezultacie **Senat przyjął wniosek s. Róga o skreślenie działów II. i III. projektu większością 42 głosów przeciw 24,** oraz przyjął poprawki Komisji do art. 1. odnośnie terminu przedłużenia komornego oraz sukcesywnego likwidowania tejże obniżki, jak również proponowane przez Komisję rezolucje.

Wydaje się dziwne, że projekt tak szczegółowo opracowany przez Rząd, Komisję sejmową, Sejm, Komisję senacką, został przez Senat prawie w całości odrzucony.

Taki jest los projektu do chwili obecnej. Projekt zgodnie z regulaminem wróci znowu do Sejmu. Sejm chcąc projekt obalić, musi go odrzucić większością 3/5 głosów. W braku tej większości, decydujący głos będzie należał do Głowy Państwa. **Sprawa jest zatem wciąż jeszcze otwarta.**

Niestety widocznym jest, jak skutkiem małej liczebności organizacyj właścicieli realności, tak słuszne postulaty jak zniesienie ochrony lokatorów napotykają na niepokonane wprost trudności. **Jeżeli mimo dotychczasowych wysiłków organizacyj właścicieli realności, które doprowadziły do ukazania się projektu ustawy wykazującego zrozumienie sytuacji mieszkaniowej, ochrona lokatorów nie zostanie zniesioną, to winę ponoszą tylko sami właściciele realności, gdyż brak im poczucia organizacyjnego,** którego nie brak np. lokatorom czy dozorcom domu.

Należy zauważyć, że przepis art. 2 lit. n) jednolitego tekstu ust. o chronie lokatorów, na mocy którego **ochronie nie podlegają budynki lub ich części, których najem kończy się po dniu 31. grudnia 1937 roku, został dotąd nie zmieniony.**

—§—

Z ostatniej chwili

KOMISJA PRAWNICZA SEJMU W DNIU 11 STYCZNIA BR. ODRZUCIŁA POPRAWKI SENATU ODNOŚNIE UTRZYMANIA OCHRONY LOKATORÓW I PRZYWRÓCIŁA PROJEKTOWI TEKST UCHWALONY POPRZEDNIO PRZEZ SEJM, A PRZEWIDUJĄCY UTRZYMANIE OCHRONY LOKATOR. DLA MIESZKAŃ 1-o i 2-POKOJOWYCH.

—§—

Wykazy dla podatku od nieruchomości

W myśl art. 58. ordynacji podatkowej właściciele nieruchomości budynkowych położonych na terenie miast oraz tych miejscowości w gminach miejskich, które określa corocznie za pomocą obwieszczenia Izba skarbowa, obowiązani są do sporządzania i dostarczania Urzędom skarbowym w **terminie do dnia 15-go stycznia każdego roku, według stanu z dnia 15. grudnia poprzedniego roku,** wykazów, wyszczególniających wszystkie lokale, znajdujące się w ich nieruchomościach, tak mieszkalne jak i handlowe lub przemysłowe, z podaniem czynszu rocznego lub rocznej wartości czynszowej oraz nazwisk i imion osób, zajmujących lokale. Również właściciele nieruchomości gruntowych, położonych na terenie miast, obowiązani są do sporządzania i dostarczania właściwym Urzędom skarbowym w terminie wyżej wskazanym, wykazów zawierających dane, potrzebne do wymiaru podatku od nieruchomości.

Posiadacze zaś mieszkań (lokatorzy) w tych miejscowościach obowiązani są **w terminie do dnia 1. stycznia każdego** roku dostarczyć właścicielom nieruchomości budynkowych lub ich zastępcom **wykazy wszystkich osób zamieszkałych w dniu 15. grudnia** w ich mieszkaniach, z podaniem wieku tych osób, ich źródeł dochodu i stosunku do posiadacza mieszkania lub podnajemcy. Otrzymane wykazy t. zw. listy szczegółowe składają właściciele nieruchomości wraz z wyż. wym. wykazami urzędom skarbowym do dnia 15. stycznia.

Zwracamy uwagę na wskazówki dla właścicieli realności, odnośnie wypełniania poszczególnych rubryk wymienionych wykazów dla podatku od nieruchomości, znajdujące się na odwrotnej stronie formularza.

Sprawa wierzytelności hipotecznych

Poniżej podajemy tekst projektu w brzmieniu uchwalonym przez Sejm.

Art. 1.

Przepisy tej ustawy odnoszą się do wierzytelności hipotecznych objętych ustawą z 29 marca 1933 o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych (Dz. U. R. P. Nr. 25 poz. 213), w stosunku do których z dniem 1. stycznia 1938 upływa termin odroczenia zapłaty w tej ustawie określony.

(2) Przepisy ustawy niniejszej nie dotyczą długów rolniczych w rozumieniu art. 1. rozp. Prez. R. P. z dnia 24 października 1934 r. o konwersji i uporządkowaniu długów rolniczych (Dz. U. R. P. z 1936, Nr. 5, poz. 59). Rozporządzenie Rady Ministrów może jednak określić zakres działania przepisów ustawy niniejszej, w stosunku do długów rolniczych, objętych ustawą z 29. marca 1933 powołaną w ustępie poprzedzającym.

Art. 2.

Egzekucja kapitału wierzytelności hipotecznych **jest niedopuszczalna do dnia 1-go kwietnia 1938.**

Art. 3.

(1) W sprawach o zapłatę wierzytelności hipotecznych **sąd na wniosek dłużnika może udzielić ulgi w spłacie długu przez odroczenie terminu zapłaty długu w całości na okres nie dłuższy niż do dnia 31. grudnia 1939, lub z rozłożeniem na raty na okres nie dłuższy niż do 31. grudnia 1943.**

(2) Orzekając o przyznaniu ulgi sąd uwzględni stosunki gospodarcze dłużnika i wierzyciela, a w szczególności **sąd odmówi przyznania ulgi, jeżeli zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze dłużnika** pozwalają mu na zapłacenie długu. Sąd może również odmówić ulgi, jeżeli stwierdzi, że dłużnik w sposób **złośliwy** uchyla się od wykonywania swoich zobowiązań, lub jeżeli czynem swoim spowodował zmniejszenie się wartości zabezpieczenia rzeczowego; albo też gdy **wierzytelność uległa przerachowaniu** na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu wierzytelności prywatnoprawnych (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 441)

(3) Orzeczenie co do odroczenia terminu zapłaty wierzytelności i rozłożenia jej na raty **wydaje sąd w trybie postępowania niespornego (incydentalnego),** jeżeli dla tej wierzytelności istnieje już tytuł egzekucyjny. Na obszarze mocy obowiązującej ustawy z dnia 17 maja 1898 r. w sprawach sądownictwa niespornego (Dz. U. Rzeszy z 1898 r. str. 339, 771) przeciw orzeczeniu wydanemu w tych sprawach służy zażalenie natychmiastowe. W postępowaniu niespornym (incydentalnym) **nie ma środka odwoławczego do Sądu Najwyższego.**

Art. 4.

(1) Jeżeli wierzyciel przed dniem 31. grudnia 1939 r. zażąda zapłaty długu, służy dłużnikowi prawo spłaty kapitału wierzytelności hipotecznej — nie wyłączając wierzytelności w walutach zagranicznych — listami zastawnymi. Prawo spłaty listami zastawnymi wygasa, jeżeli spłata nie nastąpi do dnia 31 grudnia 1939 r.

(2) Prawo powyższe nie służy dłużnikowi, jeżeli:

a) sąd rozłożył spłatę długu **na raty,**

b) dług **nie był oprocentowany,**

c) dłużnik nabył nieruchomość w **drodze kupna po 1 lipca 1932 r.**

(3) W przypadku, gdy wierzytelność **uległa przerachowaniu** na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu wierzytelności prywatno- prawnych (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 441), **prawo spłaty** długu hipotecznego listami zastawnymi może być uchylone przez sąd na wniosek wierzyciela, jeżeli sąd, uwzględniając położenie majątkowe zarówno dłużnika, jak i wierzyciela, uzna, że zdolność płatnicza i możliwości gospodarcze dłużnika pozwalają mu uiścić dług gotowizną. Art. 3 ust. (3) ma odpowiednie zastosowanie.

(4) Warunki i zasady spłaty listami zastawnymi ustali Minister Skarbu w drodze rozporządzeń. Rozporządzenia te ustalą w szczególności, jakimi listami zastawnymi będzie można dokonywać spłat **oraz po jakim kursie wierzyciele będą obowiązani przyjmować listy zastawne. Kurs ten jednak nie może być ustalony tak, aby strata kursowa wierzyciela przekroczyła 25% spłaconej wierzytelności.**

Art. 5.

(1) W razie trzymiesięcznej zwłoki dłużnika w uiszczeniu odsetek należnych po dniu 1 stycznia 1938 r., dłużnik traci prawo do ulg przewidzianych niniejszą ustawą.

(2) Sąd, rozkładając dług na raty, może zarazem orzec rygory na przypadek nieuiszczenia rat w oznaczonych terminach.

Art. 6.

Z ulg przewidzianych ustawą niniejszą, korzystają również dłużnicy osobiście odpowiedzialni za wierzytelność hipoteczną.

Art. 7.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Skarbu, każdemu we właściwym zakresie działania.

Art. 8.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

II.

O UŁATWIENIACH W ZACIĄGANIU POŻYCZEK W LISTACH ZASTAWNYCH

Art. 1.

(1) Pożyczce instytucji kredytu długoterminowego, udzielonej w listach zastawnych celem spłacenia wierzytelności hipotecznej, służy do wysokości ujawnionego w księdze hipotecznej (wieczystej) zabezpieczenia wierzytelności, która ma

być spłacona, **ten sam stopień pierwszeństwa hipotecznego, co wierzytelności spłaconej.** Jeżeli hipoteka, zabezpieczająca powyższą wierzytelność, jest wyrażona w walucie zagranicznej, wówczas hipotekę tę przerachowuje się na walutę polską według zasad, ustalonych w rozdziale I rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 czerwca 1934 r. o wierzytelnościach w walutach zagranicznych (Dz. U. R. P. Nr. 59, poz. 509), po kursie z dnia poprzedzającego dzień przyznania pożyczki przez instytucję kredytu długoterminowego.

(2) **Ujawnienie** wierzytelności instytucji kredytu długoterminowego w księdze hipotecznej (wieczystej) nastąpi **bez zgody niższych wierzycieli hipotecznych. Zgoda zaś wierzyciela hipotecznego, którego wierzytelność ma być spłacona z pożyczki, jest zbyteczną, jeżeli wykazne będzie, że całkowita spłata jego wierzytelności jest zabezpieczona.**

(3) Przepisy artykułu niniejszego nie naruszają dalej idących uprawnień statutowych instytucji kredytu długoterminowego.

(4) Upoważnia się Ministra Sprawiedliwości do wydawania w drodze rozporządzenia szczegółowych przepisów celem wykonania przepisów arykułu niniejszego z uwzględnieniem różnic istniejących na poszczególnych obszarach ze względu na obowiązujące tam ustawodawstwo; rozporządzenie to może również określić w jaki sposób ma być zabezpieczona spłata wierzyciela hipotecznego, przewidziana w ust. (2).

Art. 2.

Wprowadza się do dekretu Prezydenta z dnia 3. grudnia 1935 w **sprawie wierzytelności** hipotecznych i listów zastawnych towarzystw kredytowych miejskich (Dz. U. R. P. Nr. 88, poz. 543) zmiany następujące:

1) w art. 1. ust. (1) dodaje się zdanie drugie o brzmieniu: „Przedłuża się o lat dwa i pół okresy umorzenia pożyczek zabezpieczających listy zastawne".

2) art. 1. ust. (2) skreśla się.

3) art. 1. ust. (3) staje się ust. (2) i otrzymuje brzmienie: „Listy zastawne towarzystw kredytowych miejskich wypuszczone na podstawie wierzytelności wymienionych w ust. (1), ulegają umorzeniu na zasadach odpowiadających okresom umorzenia i wstrzymania spłaty kapitału tych wierzytelności. Listy zastawne z oznaczonymi terminami umorzenia powinny być ostemplowane z zaznaczeniem na nich przedłużenia okresu umorzenia o dwa i pół lat".

(4) Do art. 5. dodaje się nowy ustęp (2) następującej treści: „Upoważnia się Ministra Skarbu do zmiany w czasie do dnia 1. stycznia 1939 r. terytorialnego zakresu działania poszczególnych towarzystw kredytowych miejskich w drodze rozporządzenia".

Art. 3.

Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Skarbu, każdemu we właściwym zakresie działania.

Art. 4.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Niniejszy projekt był przedmiotem obrad Komisji Prawniczej Senatu, która to Komisja po za drobnymi zmianami redakcyjnymi wprowadziła do pierwszego projektu **przedłużenie terminu moratorium ustawowego do dnia 1. czerwca 1938 r.**, nie zaś do 1. kwietnia 1938, jak to uchwalił Sejm, oraz wprowadziła zasadę wzajemności międzynarodowej wobec cudzoziemców.

W projekcie ustawy o ułatwieniach w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych, Komisja ograniczyła zastosowanie ustawy tylko do wypadków, kiedy wierzytelność w myśl przepisów ogólnych może być spłacona. Poza tym Komisja przyjęła rezolucję wzywającą Rząd do utworzenia instytucji kredytu długoterminowego dla nieruchomej własności miejskiej, któraby umożliwiła spłatę obciążających ją zobowiązań.

Na plenum Senatu przyjęto cały projekt ustawy wraz z poprawkami Komisji Prawniczej.

Sprawa opłat dodatkowych za dostarczanie wody i kanał

Ustawa o ochronie lokatorów w art. 7 ust. 1. postanawia, że właściciele domów mogą pobierać tytułem komornego od lokatorów, za przedłożeniem szczegółowych rachunków, opłaty dodatkowe w wysokości rozłożonych w stosunku do podstawowego komornego wydatków za opłaty gminne od dostarczenia wdy i od kanałów, a w miejscowościach nie posiadających powszechnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, asenizacyjnych za wywóz nieczystości kloacznych.

Ustęp 2. tegoż art. postanawia, że opłaty dodatkowe, a w szczególności opłaty za kanał ustają i obciążają właściciela, o ile komorne osiągnie 75% komornego podstawowego tj. komornego z r. 1914.

Natomiast ust. 3 stanowi, że powyższe **nie ma zastosowania** do opłat za wodę i kanały w domach znajdujących się w miastach, albo w uzdrowiskach uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, względnie w częściach miast lub wspomnianych uzdrowisk, które gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych **w dniu wejścia w życie (ust. o ochr. lokat.) nie posiadały,** skoro domy takie zostały połączone z wodociągiem gminnym albo z kanałami gminnymi. W tym ujęciu stało się wątpliwym czy przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że decydującym jest czy miasto względnie uzdrowisko posiadało urządzenia kanalizacyjne, w dniu wejścia w życie ustawy o ochronie lokat. czy też dom je posiadał.

Sprawę powyższą rozstrzygnął Sąd Najwyższy orzeczeniem z 15 II. 1934, C. I. 1185/33 orzekając, że **właściciele domów nie mających w chwili wejścia w życie ust. o ochr. lokat. urządzeń wodociągowych** i dopiero później z wodociągiem gminnym połączonych, **pomimo dojścia komornego do wysokości wskazanej w ust. 2 art. 7. ust. o ochr. lokat.** tj. do wysokości 75% podstawowego komornego z roku 1914 **mają prawo pobierania od lokatorów dodatkowych kwot za opłaty gminne od dostarczania wody wzgl. kanał.**

Każdy właściciel realności podlegającej ust. o ochr. lokat., a chcący z powyższego korzystać, winien wywiesić i stale utrzymywać w bramie domu na widocznym miejscu wykazy z oznaczeniem wysokości wymienionych ciężarów i kosztów, tak wedle stawek z czerwca 1914 jak i obecnych, wysokości podstawowego komornego od poszczególnych pomieszczeń, sumy, przypadającej do rozłożenia na lokatorów, oraz kwot, wypadających z podziału poszczególnych lokatorów.

—§—

Z ORZECZNICTWA

Ulgi dla wierzytelności hipotecznych a zabezpieczenie hipoteczne

Sąd Najwyższy rozpatrywał na posiedzeniu w dniu 4. września 1937 następujące pytania prawne: Czy przyznawanie ulg, przewidzianych ustawą z dnia 29. marca 1933 r. (Dz. U. poz. 213) zależne jest od zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności przed dniem 1. lipca 1932, czy też ulgi z tej ustawy służą także wierzytelnościom, istniejącym już we wspomnianym dniu, a zabezpieczonym wprawdzie po tym dniu, jednak przed wejściem ustawy w życie?

W odpowiedzi na powyższe pytanie Sąd Najwyższy uchwalił i postanowił wpisać do księgi zasad prawnych następującą zasadę prawną: Przyznanie ulg przewidzianych ustawą z dnia 29. marca 1933 o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych, **nie jest zależne od zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności** przed dniem 1. lipca 1932, pod warunkiem jednak, by zabezpieczenie wierzytelności hipotecznej powstało przed wejściem w życie rzeczonej ustawy, t. j. przed dniem 10 kwietnia 1933 r., a sama wierzytelność istniała już przed dniem 1. lipca 1932. (Przegl. Not. Nr. 21 z 37, str. 485).

—§—

Zajmowanie lokalu przez współwłaściciela

Współwłaściciele nieruchomości mogą zawierać ze sobą umowy najmu co do korzystania przez jednego lub kilku z nich z części nieruchomości, przewyższających jego czy ich udział i lokale, z tytułu takich umów zajmowane przez współwłaścicieli, mogą podlegać działaniu ustawy o ochronie lokatorów.

Za dochód, osiągany z komornego, określonego na podstawie ustawy o ochronie lokatorów, należy uznać w przypadku zajmowania przez współwłaściciela domu, lokalu podlegającego ochronie lokatorów, tylko tą część wartości użytkwej danego lokalu, wynikającej z zastosowania stawek ustawy o ochronie lokatorów, która przekracza przypadającą na udział danego współwłaściciela część określonej w tenże sposób wartości użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości, gdyż trzeba uważać, że właśnie ta część lokalu, której odpowiada powyższa nadwyżka wartości użytkowej, jest przedmiotem umowy najmu między współwłaścicielami. (C. I. 3007/35, ur. 248/35 Zb. Urz. zesz. VII. z 1937).

—§—

Świadczenia na pomoc zimową

Właściciele realności winni wziąć współudział w ogólnej akcji niesienia pomocy zimowej bezrobotnym przez opłacanie składki według następujących norm ustalonych przez Komitet Zimowej Bezrobotnym. Przy dochodzie:

od 160 do 300	½%	mies. doch.	netto
od 301 do 400	¾%	„ „	„
od 401 do 600	1%	„ „	„
od 601 do 1000	2%	„ „	„
od 1001 do 2000	2½%	„ „	„
od 2001 do 3000	4%	„ „	„
od 3001 do 5000	5%	„ „	„
od 5001 w zwyż	6%	„ „	„

Świadczenia te płatne są jednorazowo lub w ciągu 5 miesięcy na podstawie złożonej deklaracji.

Świadczenia od lokali będą miały charakter pomocniczy, to znaczy osoby, opłacające świadczenia z tytułu posiadanego świadectwa przemysłowego lub osiągniętego obrotu, względnie dochodu, są zwolnione od świadczeń z tytułu posiadanego lokalu pod warunkiem, że uiszczają przypadające na nie świadczenia w wysokości i terminach, ustalonych przez właściwe organa akcji.

Posiadacze lokali w miastach i osiedlach o charakterze miejskim opłacają świadczenia w następującej wysokości:

od 2 izb	po zł. 0.50	mies. od izby 5 mies.
od 3 izb	po zł. 1.—	„ „ „
od 4 izb	po zł. 2.50	„ „ „
od 5 izb	po zł. 5.—	„ „ „
od 6 i więcej	7.—	„ „ „

Wzywamy właścicieli nieruchomości, aby zastosowali się do uchwalonych norm oraz aby skłaniali swych lokatorów do sumiennego wypełniania tego obowiązku społecznego.

—§—

Z sali odczytowej

W celu zaznajomienia właścicieli realności z całym szeregiem praw i obowiązków z posiadania realności wynikających oraz z aktualnymi zagdnieniami bieżącymi Towarzystwo nasze urządza dwa razy w miesiącu wieczory informacyjne, na których wygłaszane są odczyty, a prelegenci w dyskusjach nad poruszonym tematem udzielają obecnym szczegółowych wyjaśnień.

W miesiącu listopadzie odbyły się wieczory informacyjne w dniach 10 i 24. ub. r.

Na pierwszym Rejent Jan Ryblewski wygłosił odczyt p. t. „Formy przeniesienia własności na nieruchomości". Prelegent przedstawił obecnym przystępnie sposoby przenoszenia własności na nieruchomości, a w szczególności na wypadek śmierci za pomocą rozporządzeń ostatniej woli t. j. testamentu, kodycylu i legatów, przytaczając szczegółowe wypadki z praktyki. Po odczycie wywiązała się dyskusja, w której brali udział prawie wszyscy obecni. Prelegent został nagrodzony hucznymi oklaskami oraz podziękowaniem ze strony Prezydium Towarzystwa.

Przedmiotem drugiego skolei odczytu w listopadzie była ustawa o ochronie lokatorów. Adwokat Dr. Ludwik Lustbader wygłosił odczyt p. t. „Z aktualnych zagadnień ustawy o ochronie lokatorów". Zaznajomił obecnych z treścią rządowego projektu zmiany ustawy o ochronie lokatorów, oraz poruszył cały szereg spraw, a mianowicie: napraw i remontów, kaucji na zabezpieczenie komornego, formy zawarcia umów najmu oraz opłat stemplowych od tychże umów najmu. Po żywych oklaskach i podziękowaniu wyrażonym prelegentowi za trud, wywiązała się dyskusja, w której prelegent udzielił zainteresowanym wyczerpujących wyjaśnień.

* * *

Najbliższe wieczory informacyjne odbędą się w następujących terminach:

13. stycznia br. — Rej. Jan Ryblewski n. t.: „Formy obciążania nieruchomości" oraz

26. stycznia — adw. Dr. Ign. Landau p. t. „Podatek od nieruchomości".

Odczyty odbywają się w lokalu Towarzystwa przy ul. św. Marka 20, I. p., punktualnie o godzinie 7-mej wieczorem. Wstęp wolny.

—§—

KOMUNIKATY:

Wśród projektów, przedstawionych ostatnio przez Związek Miast znajduje się jeden szczególnie niebezpieczny dla własności nieruchomej, a mianowicie projekt **wprowadzenia specjalnego podatku drogowego** na rzecz miast. Wymieniony projekt przewiduje nadanie samorządom miejskim miast wydzielonych z powiatów, prawa pobierania podatku drogowego, a to **w wysokości 50% dotychczas** dopuszczalnego obciążenia z tytułu **dodatków komunalnych** do podatków: gruntowego, przemysłowego i **od nieruchomości**.

Opłatom tym podlegałyby również nieruchomości wolne od podatków na mocy ustawy o rozbudowie miast, przy czym odnośnie tych ostatnich, obciążenie przewidziane jest w wysokości **50% idealnego** siedmio-procentowego podatku państwowego, czyli 3 i pół proc. czynszu względnie wartości czynszowej.

—§—

Ministerstwo Skarbu okólnikiem z dn. 31. grudnia 1937 (Nr. D. V. 130/32/137) odroczyło termin poświadczania ksiąg przez Urzędy Skarbowe do dnia 1. lutego 1938 r. Skutekiem tego właściciele realności prowadzący księgi gospodarcze, którzy dotąd swoich ksiąg nie poświadczyli, mogą to uskutecznić do końca stycznia br.

—§—

Zwracamy uwagę naszym Członkom na rozporządzenie Zarządu Miejskiego w stoł. król. mieście Krakowie z dnia 14. grudnia 1937, w sprawie regulaminu zimowego odnośnie oczyszczania chodników, usuwania śniegu i lodu z chodników, posypywania popiołem, oraz zrzucania śniegu z dachów.

—§—

Przypominamy, że każdy z Członków Towarzystwa może korzystać z bezpłatnej **porady prawnej** w sprawach jego realności w biurze Tow. przy ul. św. Marka 20, w godzinach między 16.30 a 18-tą.

—0—

Wydawca: Towarzystwo Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa w Krakowie. Red. odp. Dr. Leon Geldwerth.

Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4.